Instrumento particular de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis

Pelo presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis ("Contrato"), com efeitos de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997 e na melhor forma de Direito, as partes abaixo qualificadas:

- de um lado, na qualidade de fiduciante: **[=]**, com sede na [endereço], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [=], neste ato representado na forma de seu [Contrato Social / Estatuto Social / procuração - especificar], por [qualificação do representante], doravante denominado simplesmente "Fiduciante"; e

- de outro lado, na qualidade de credor fiduciário: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de representante da comunhão dos debenturistas do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Titan Venture Capital e Investimentos S.A.*” ("Escritura de Emissão"), neste ato representada na forma de seu contrato social, por [qualificação do representante], doravante denominado simplesmente "Fiduciário" ou "Credor".

- e, ainda, como devedora: **TITAN VENTURE CAPITAL S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 41º andar, sala 4103 (parte), Botafogo, CEP 22.290-160, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.076.721/0001-80, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por [qualificação do representante], doravante denominado simplesmente "Devedora".

(o Fiduciante, o Credor e a Devedora doravante denominados em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) a Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em [●] de [●] de 2021 aprovou a sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, em série única, para distribuição pública com esforços restritos (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da Escritura de Emissão;

(ii) em cumprimento ao disposto na Escritura de Emissão, o Fiduciante, neste ato, resolve alienar fiduciariamente em garantia e em favor do Debenturistas, neste ato representado pelo Credor, e em seu benefício, a propriedade fiduciária ("Propriedade Fiduciária") dos Imóveis especificados, descritos e caracterizados na Cláusula 2.1 abaixo ("Imóveis"), nos termos da legislação em vigor, em especial da Lei Federal nº 9.514/1997, já consideradas as alterações da Lei Federal nº 13.465/2017, em garantia às obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão e em eventuais aditamentos, sempre até o Valor das Obrigações Garantidas definido na Cláusula 4.2 deste Contrato, incluindo o principal, juros remuneratórios, encargos moratórios bem como o ressarcimento dos valores despendidos que o Fiduciário venha comprovadamente a desembolsar por conta da execução da presente alienação fiduciária e das demais garantias constituídas em virtude da dívida decorrente da Escritura de Emissão especificados na Cláusula 4.1 e seguintes deste Contrato ("Obrigações Garantidas");

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Contrato, que se regerá de acordo com as Cláusulas e condições a seguir dispostas.

1. Definições
   1. Interpretações. (i) Os títulos e cabeçalhos das Cláusulas deste Contrato prestam-se apenas para fins de referência e não afetarão ou restringirão de qualquer maneira o significado das Cláusulas, parágrafos ou itens aos quais eles se aplicam; (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições constantes do presente Contrato empregadas na forma singular incluirão a forma plural e vice-versa; e os termos definidos empregados no gênero masculino incluirão o gênero feminino e vice-versa; (iii) referências a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluirão quaisquer aditivos, substitutos, reformulações, consolidações e complementos a referidos documentos ou instrumentos, exceto quando expressamente indicado de outra forma; (iv) referências a qualquer lei incluirão todas as regras e regulamentos promulgadas em conexão com a referida lei; (v) exceto caso dispositivo expressamente em contrário no presente Contrato, referências às Partes incluirão seus sucessores, beneficiários, representantes e cessionários autorizados; e (vi) os termos "incluir", "inclui" e "inclusive" devem ser interpretados como se acompanhados da expressão "sem limitação".
   2. Definições. Exceto se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, todos os termos e expressões iniciados por letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.
2. Do objeto da propriedade fiduciária
   1. Objeto. O Fiduciante é o único e exclusivo titular dos Imóveis, indicados e descritos sumariamente abaixo, sendo que, os Imóveis se encontram inteiramente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus ou encargos reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, quites de impostos, taxas, contribuições e despesas condominiais, tudo conforme a seguir:

(i) Imóvel objeto da **matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado de [=]**, que assim se descreve e caracteriza: "[=]". Referido imóvel foi adquirido pelo Fiduciante nos termos da [=], e encontra-se cadastrado perante [=], tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2020 o valor venal de R$ [=] ([=]); e

(ii) Imóvel objeto da **matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado de [=]**, que assim se descreve e caracteriza: "[=]". Referido imóvel foi adquirido pelo Fiduciante nos termos da [=], e encontra-se cadastrado perante [=], tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2020 o valor venal de R$ [=] ([=]).

* 1. Valor dos Imóveis. Para fins fiscais, de registro e de venda em primeiro público leilão, o valor total dos Imóveis, incluindo as atuais benfeitorias e acessões, corresponde, nesta data, a **R$ [=] ([=])**, em valor de venda forçada, de acordo com o laudo de avaliação elaborado por **[=]**, em **[=]**, sendo: [Nota Cescon Barrieu: aguardamos a disponibilização dos laudos de avaliação para que possamos complementar com essas informações.]

(i) **R$ [=] ([=])** relativo à **matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado de [=]**, correspondente a aproximadamente [=]% ([=] por cento) do Valor das Obrigações Garantidas; e

(ii) **R$ [=] ([=])** relativo à **matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado de [=]**, correspondente a aproximadamente [=]% ([=] por cento) do Valor das Obrigações Garantidas.

* + 1. Os valores dos Imóveis foram apurados pelo Fiduciante com a ciência do Credor, conforme valores praticados para fins de venda forçada dos Imóveis, considerando-se, para tanto, as características geoeconômicas da região onde os Imóveis encontram-se localizados, taxas mínimas de atratividade praticadas pelo mercado e método de avaliação de acordo com as normas de avaliação vigentes ("Valor dos Imóveis"). [Nota Cescon Barrieu: laudos de avaliação deverão conter a indicação do valor de venda forçada ou suprimido a depender das informações constantes nos laudos e metodologia adotada.]
  1. Base de Cálculo. Para os fins e pleno cumprimento das previsões contidas no parágrafo único do artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, as Partes ora declaram que o valor convencionado para os Imóveis, conforme disposto na Cláusula 2.2 acima, não é inferior ao respectivo valor venal e/ou valor que poderá ser utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, que será exigível por força da consolidação da propriedade em nome do Credor, uma vez que reconhecem que este último será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro público leilão.

1. Da alienação fiduciária
   1. Alienação Fiduciária. Nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, sempre até o Valor das Obrigações Garantidas definido na Cláusula 4.2 desde Contrato, incluindo o principal, juros remuneratórios, encargos moratórios, eventuais multas ou despesas adicionais, bem como o ressarcimento dos valores despendidos que o Fiduciário venha comprovadamente a desembolsar por conta da execução da presente alienação fiduciária e das demais garantias constituídas em virtude da dívida decorrente da Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, especificados na Cláusula 4.1 e seguintes deste Contrato, o Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere ao Credor, em caráter resolúvel e de forma irrevogável e irretratável, sem reservas ou restrições, a Propriedade Fiduciária dos Imóveis, que permanecerá íntegra até que sejam cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas ou plenamente excutida a presente garantia.
      1. O Fiduciante, enquanto adimplente a Devedora, permanecerá na posse direta dos Imóveis enquanto não ocorrer a hipótese de consolidação da Propriedade Fiduciária em nome do Credor, na forma da Cláusula 5.4.2 e seguintes deste Contrato.
      2. Ao Fiduciante é assegurado a livre utilização, por sua conta e risco, dos Imóveis, sendo que o Fiduciante e a Devedora comprometem-se a manter os Imóveis em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, inclusive defendendo-os de eventual turbação de terceiros, sendo que todas as responsabilidades, deveres e obrigações a ele atribuídos nos termos do artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro, em especial, mas não se limitando, aqueles estabelecidos nos §§ 1º e 2º do referido artigo, permanecem no conteúdo dos direitos detidos pelo Fiduciante após a constituição da garantia fiduciária ora contratada, ou seja, o Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, bem como pelo pagamento pontual de todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, despesas condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem nos Imóveis, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários ou eventuais benfeitorias realizadas nos Imóveis que incidam ou venham a incidir sobre eles, ainda que lançados em nome de terceiros, ou que sejam inerentes à garantia fiduciária ora constituída. O Credor não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizado, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza que decorram do domínio pleno e/ou do uso dos Imóveis pelo Fiduciante, vez que figura como proprietário fiduciário dos Imóveis exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel, nos termos deste Contrato.
      3. Quaisquer valores pagos pelo Credor com relação aos tributos, taxas, contribuições e despesas sobre os Imóveis, eventuais custos condominiais, custos de manutenção, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem nos Imóveis, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias nos Imóveis, prêmios de seguro nos termos das apólices de seguro que o Fiduciante deixar de pagar quando devidos, bem como quaisquer outros montantes pagos pelo Credor a qualquer outro título para a preservação e a proteção de seus direitos (inclusive honorários e despesas de consultores e peritos) serão reembolsados pelo Fiduciante, às expensas da [Devedora], no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contados do recebimento de solicitação efetuada pelo Credor nesse sentido. O Fiduciante se obriga a pagar ao Credor juros de mora sobre tal montante para cada dia de atraso a partir e incluindo a data de tal requerimento até a data em que o montante seja integralmente reembolsado à taxa de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. [**Nota Cescon Barrieu**: PNA/Companhia, favor confirmar se as despesas serão sempre arcadas pela Titan, independentemente do imóvel objeto do contrato ser de propriedade de outra companhia.]
   2. Comprovantes. O Credor reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir a apresentação, em até 2 (dois) dias, dos comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições além de eventuais custos condominiais, custos de manutenção, seguro, segurança, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem nos Imóveis, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e nem eventuais benfeitorias nos Imóveis.
   3. Tributos. Nos termos do artigo 27, §8º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e do art. 1.368-B do Código Civil, o Credor (ou o adquirente no leilão, conforme o caso) só será responsável pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre os Imóveis após a consolidação da propriedade dos Imóveis e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data de consolidação da propriedade dos Imóveis.
   4. Acessões. A garantia fiduciária ora contratada abrange os Imóveis e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações existentes atualmente e as que lhes forem acrescidas, as quais não poderão ser retiradas, alteradas ou inutilizadas salvo mediante prévia e expressa autorização do Credor, e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral e irrevogável das Obrigações Garantidas, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o Fiduciante e a Devedora cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas à Escritura de Emissão e nos demais Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão).
   5. Benfeitorias. Não haverá direito de indenização e/ou de retenção do Fiduciante por conta de benfeitorias introduzidas nos Imóveis, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor, de modo que qualquer acessão ou benfeitoria introduzida nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorpora-se e incorporar-se-á automaticamente aos Imóveis, recaindo sobre tais benfeitorias a presente garantia fiduciária.
   6. Registro. O Fiduciante obriga-se, às expensas da [Devedora], a registrar o presente Contrato, bem como a averbar qualquer eventual aditamento, nas matrículas dos Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, em prazo não excedente a 30 (trinta) dias corridos a contar da data de prenotação do presente Contrato, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura deste Contrato e de eventuais aditamentos. [**Nota Cescon Barrieu**: PNA/Companhia, favor confirmar se as despesas serão sempre arcadas pela Titan, independentemente do imóvel objeto do contrato ser de propriedade de outra empresa.]
   7. Autorização para Registro. As Partes autorizam, desde já, que os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes procedam a todos os atos de registros e averbações necessários e decorrentes do presente Contrato.
   8. Providências para Registro. Obrigam-se o Fiduciante e a Devedora a tomar todas as providências necessárias para que se efetivem as referidas inscrições, registros e averbações, às suas expensas exclusivas, especialmente, mas não se limitando, a fornecer todos os documentos adicionais que forem solicitados, a comprovar a obtenção de anuências e/ou consentimentos legalmente exigíveis, e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.
      1. O Fiduciante e a Devedora deverão atender de forma diligente e pontual quaisquer exigências que os Cartórios de Registro de Imóveis competentes venham a fazer com relação ao registro deste Contrato, no menor prazo possível.
      2. O Fiduciante e a Devedora não poderão, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, transmitir ou onerar os direitos de que o Fiduciante seja titular sobre os Imóveis, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência do Credor e, cumulativamente, o terceiro adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste Contrato.
   9. Ocorrerá o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, se, além dos casos previstos em lei, na Escritura de Emissão e/ou neste Contrato, o Fiduciante: (a) alienar, prometer a alienar, transferir a qualquer título, direta ou indiretamente (inclusive via a transferência do controle societário), renunciar, ceder, prometer ceder, dispor, locar, doar, permutar, dar em comodato, comprometer-se a vender, desmembrar, lotear e/ou incorporar os Imóveis, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência do Credor, por escrito; (b) onerar, gravar e/ou constituir novas garantias, a qualquer título, em favor de qualquer terceiro, sem a prévia e expressa anuência do Credor, por escrito; (c) deixar de pagar os impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre os Imóveis, bem como eventuais custos condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem nos Imóveis, seguro, segurança, bem como qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel; (d) se, contra o Fiduciante, for movida qualquer ação que afete sua solvência, for pedida a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou falência do Fiduciante; e/ou (e) o descumprimento de qualquer obrigação do Fiduciante, total ou parcialmente, aqui assumida, bem como na Escritura de Emissão, inclusive com relação às Obrigações Garantidas.
   10. Desapropriação. Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, o Credor, na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.
       1. Se no dia de recebimento pelo Credor, a justa e prévia indenização dos Imóveis for: (a) superior ao valor total das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será depositada em conta corrente de titularidade do Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total das Obrigações Garantidas, o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para o Fiduciante sendo que, neste caso, o Fiduciante continuará responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas.
       2. Na hipótese estabelecida Cláusula 3.10.1.(b) acima o Fiduciante permanecerá responsável pela integral liquidação do saldo das Obrigações Garantidas, sendo que o recebimento da indenização não importará em nenhum caso exoneração ou quitação do Fiduciante
   11. Pagamento Parcial. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração parcial correspondente da garantia fiduciária dos Imóveis ora estabelecida, exceto se expressa e formalmente outorgado o termo de quitação pelo Credor, nos termos previstos neste Contrato e na Lei 9.514/97.
2. Das obrigações garantidas.
   1. Obrigações Garantidas. Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei 9.514/1997 e observado o disposto na Cláusula 4.2 abaixo, as Partes concordam e reconhecem que a Propriedade Fiduciária ora ajustada tem por objeto garantir as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e eventuais aditamentos a serem celebrados, dos quais este Contrato constitui parte integrante e inseparável para todos os fins e efeitos de direito, como se estivesse ora transcrito.
   2. As Obrigações Garantidas incluem, também, todas as obrigações pecuniárias atualmente devidas ou que venham a ser devidas ou incorridas no futuro pela Devedora, seja com relação ao principal, juros, taxas, custas, despesas ou outros valores (inclusive juros de mora e quaisquer outros montantes incidentes após o vencimento) que possam ser devidos nos termos da Escritura de Emissão em relação ao pagamento das Obrigações Garantidas conforme acima, seja com relação a pagamento de impostos, taxas, tarifas e todo e quaisquer outros encargos incidentes sobre os Imóveis, bem como eventuais custos condominiais, custos de manutenção, monitoramento e remediação de passivos ambientais e trabalhistas que impactem nos Imóveis, seguro, segurança, e/ou qualquer outra despesa de manutenção ou qualquer despesa referente a eventuais reformas ou consertos necessários e eventuais benfeitorias no Imóvel.
   3. Descrição das Obrigações Garantidas. Ainda, em observância ao previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 9.514/1997, para fins de execução da Propriedade Fiduciária, as Partes declaram que o valor do principal das Obrigações Garantidas ora garantido por esta Propriedade Fiduciária é de **R$ [=] ([=])**, devidamente atualizado até a data do pagamento pelo mesmo índice de correção monetária previsto acima ("Valor das Obrigações Garantidas"), bem como estabelecem abaixo as principais características das Obrigações Garantidas pela presente alienação fiduciária:

(i) Atualização Monetária: [=].

(ii) Encargos Moratórios: [=].

(iii) Forma de Pagamento: [=]

(iv) Data de Vencimento: [=].

* 1. Caráter não excludente da Propriedade Fiduciária. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Propriedade Fiduciária com as demais garantias outorgadas no âmbito da Escritura de Emissão, podendo o Credor executar todas ou cada uma delas, conjunta, separada e/ou indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou liquidar, total ou parcialmente, as Obrigações Garantidas, a critério exclusivo do Credor.

1. Excussão da propriedade fiduciária E LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL.
   1. Inadimplemento e Mora. Vencida e não paga, no todo ou em parte, o Valor das Obrigações Garantidas, configurar-se-á o inadimplemento da Devedora, hipótese em que o Credor estará autorizado a iniciar o procedimento de excussão da presente garantia e requererá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que intime a Devedora e a Fiduciante a pagar, no prazo legal de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, os valores correspondentes ao total da dívida, devidos e vencidos e os que se vencerem até a data do efetivo pagamento, atualizados e acrescidos de juros e encargos de mora aplicáveis, inclusive tributos e despesas com cobrança de intimação.
      1. Para tanto, as Partes declaram e concordam que não haverá o prazo de carência previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 9.514/1997, para a expedição da referida intimação pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, intimação essa que, portanto, deverá ser efetuada imediatamente após o requerimento do Credor.
   2. Procedimento de Intimação. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pelo Credor ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente), os juros convencionais, a atualização monetária (quando aplicável) sobre o valor vencido e não pago, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio do Fiduciante ou, ainda, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo Fiduciante ou por quem deva receber a intimação.

(iii) a intimação será feita ao Fiduciante, a seus representantes ou procuradores regularmente constituídos, no endereço indicado preâmbulo deste Contrato.

(iv) as Partes reconhecem e concordam que, conforme § 3º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 quando, por duas vezes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por ele credenciado, houver procurado o Fiduciante, no seu endereços acima indicados, sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou representante legal da empresa ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei Federal nº13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);

(v) nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o item (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;

(vi) se constatado que o Fiduciante se encontra em outro local incerto e não sabido, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do §4º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997;

(vii) o Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida: (a) entregando, em dinheiro, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora; ou (b) entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo ao Credor ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto, em ambos os casos, o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. Na hipótese contemplada pelo item “(b)” acima, a entrega do cheque ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo o Credor requerer que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome do Credor, da titularidade fiduciária dos Imóveis; e

(viii) caberá ao Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

* 1. Purgação da Mora. Purgada a mora, convalescerá a propriedade fiduciária dos Imóveis e Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, nos 03 (três) dias seguintes ao pagamento, entregará ao Credor as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação[, às expensas da Devedora]. [**Nota Cescon Barrieu**: PNA/Companhia, favor confirmar se as despesas serão sempre arcadas pela Titan, independentemente do imóvel objeto do contrato ser de propriedade de outra empresa.]
  2. Consolidação da Propriedade. Caso não haja a purgação da mora, em conformidade com o disposto nas Cláusulas acima, o Credor poderá requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), a plena propriedade dos Imóveis consolidar-se-á em nome do Credor, nos termos do artigo 26, §7º da Lei Federal nº 9.514/1997, que promoverá o público leilão extrajudicial dos Imóveis, observando o procedimento adotado pelo artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme abaixo disposto.
  3. Leilão Extrajudicial. Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis e pago o correspondente ITBI, o Credor, no prazo descrito na Cláusula 5.5.2 abaixo, promoverá o público leilão extrajudicial para a alienação forçada dos Imóveis, do qual deverá ser intimado o Fiduciante, com antecedência de até 5 (cinco) dias, informando a data, o horário, o valor, as condições ofertadas ao público e os meios utilizados para a divulgação.
     1. Para os fins do disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, as datas, horários e locais e condições dos leilões serão comunicados ao Fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato e será válida a comunicação feita, inclusive, por meio de endereços eletrônicos detidos pelo Fiduciante.
     2. O primeiro público leilão realizar-se-á dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor, e terá como base o valor de avaliação dos Imóveis descrito na Cláusula 2.2 deste Contrato.
        1. Se, no primeiro público leilão, não houver oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme descrito na Cláusula 5.2 acima, os Imóveis serão ofertados em segundo público leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor das igual ou superior ao Valor das Obrigações Garantidas devidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 9.514/1997.
        2. O Credor poderá optar por executar a presente garantia em relação à parte de qualquer das Obrigações Garantidas, sem que isso implique quitação do restante das Obrigações Garantidas ou de outros valores eventualmente devidos pelo Fiduciante e/ou pela Devedora ao Credor. Na hipótese de execução parcial do valor de qualquer das Obrigações Garantidas, será considerado o montante executado para os fins de leilão público extrajudicial, observado o procedimento aqui estabelecido.
     3. No segundo público leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor das Obrigações Garantidas devidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais (multas, juros, correção monetária etc.), dos tributos, até a data da realização do leilão, e das contribuições condominiais, se for o caso.
        1. Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Valor das Obrigações Garantidas ou, ainda, se não houver lançador, o Credor será mantido, de forma definitiva na propriedade e na posse dos Imóveis, e a execução continuará com relação ao restante das Obrigações Garantidas.
  4. Direito de Preferência. Ao Fiduciante será facultado exercer seu direito de preferência com relação aos Imóveis entre a data de consolidação da propriedade em nome do Credor e a realização do segundo público leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, às despesas e aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata esta Cláusula, inclusive custas e emolumentos.
  5. Valores. Se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação dos Imóveis por terceiros, em leilão/praça, ou pelo Credor no segundo público leilão/praça negativo, for inferior ao Valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que o Credor ficará exonerado da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor do Fiduciante.
     1. Para fins do disposto na Cláusula 5.7 acima, em sendo negativo o segundo público leilão, o Credor terá a propriedade plena dos Imóveis, sendo certo que Valor dos Imóveis será abatido do Valor das Obrigações Garantidas, permanecendo o Fiduciante responsável pela diferença.
     2. Para fins do disposto nesta Cláusula, o valor das Obrigações Garantidas é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(i) o valor do saldo devedor do Valor das Obrigações Garantidas, de acordo com o estabelecido nas Cláusulas 4.1 e 4.2 acima, nele incluídos os valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade dos Imóveis na pessoa do Credor e acrescidos das respectivas penalidades moratórias, compensatórias e outras despesas;

(ii) quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre os Imóveis, incluindo o Imposto Territorial Urbano – IPTU e quaisquer outros encargos, inclusive tributários, eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(iii) passivos ambientais e trabalhistas, dos Imóveis, despesas de água, luz, gás, outras despesas com serviços de concessionárias (valores vencidos e não pagos à data do leilão), seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias, consertos nos Imóveis e encargos condominiais, se for o caso;

(iv) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

(v) o correspondente Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; e

(vi) emolumentos e custas cartorárias.

* + 1. O Credor poderá, em um só edital, indicar os detalhes para realização do primeiro e do segundo leilão, sem necessidade de publicar editais específicos para cada um deles.
  1. Venda. Caso ocorra a venda dos Imóveis, no 1º ou no 2º leilões acima previstos, o Credor deduzirá da quantia apurada a soma do Valor das Obrigações Garantidas reajustado até aquela data, acrescido das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade e demais verbas referidas na Cláusula 5.7.2 acima, e entregará, no prazo de 5 (cinco) dias subsequentes, ao Fiduciante, a quantia que eventualmente sobejar.
     1. O Credor transmitirá aos licitantes vencedores, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da realização do leilão, o domínio e a posse dos Imóveis, correndo por conta destes todas as despesas com a transmissão.
     2. Fica assegurada ao Credor ou aos seus sucessores, inclusive o(s) adquirente(s) dos Imóveis por força do público leilão acima mencionado, desde que comprovada a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome do Credor, a imissão na posse dos Imóveis, que será concedida liminarmente, para desocupação em 30 (trinta) dias.
        1. Ainda, em caso da não desocupação ou não devolução no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, custos condominiais, seguros, custos com sistema de segurança, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta do Fiduciante, as quais serão consideradas líquidas e certas.
  2. Renúncia. O Fiduciante, neste ato, renuncia expressamente ao previsto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, de forma que a excussão da presente garantia real não exonera os respectivos devedores do cumprimento das Obrigações Garantidas ainda existentes. Adicionalmente, na hipótese de excussão da presente garantia, a Fiduciante desde já renuncia a qualquer direito de sub-rogação, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas que sejam satisfeitas com recursos decorrentes da excussão da presente garantia. A Fiduciante reconhece, portanto: (i) que não terá qualquer pretensão ou ação contra Devedora, os Debenturistas, ou o Fiduciário, e/ou o eventual adquirente dos Imóveis em razão de tal sub-rogação; e (ii) que a renúncia de subrogação aqui prevista não implica em enriquecimento sem causa da Devedora, dos Debenturistas, do Agente Fiduciário, e/ou do eventual adquirente dos Imóveis.

1. Término e liberação.
   1. Este Contrato permanecerá em pleno vigor e efeito até a conclusão de todos os procedimentos de indenização e pagamento dos valores que venham a ser considerados devidos a título de indenização ao Credor, nos termos da Escritura de Emissão ou até a consolidação da Propriedade Fiduciária dos Imóveis, conforme Cláusula 5 acima.
   2. A Propriedade Fiduciária dos Imóveis resolver-se-á, automaticamente, conforme previsto na Cláusula 4.2.4 acima e desde que não haja qualquer valor a ser pago a título de indenização que enseje a execução da Alienação Fiduciária dada aqui em garantia.
   3. Conforme for resolvida a Propriedade Fiduciária dos Imóveis, na forma prevista na Cláusula 6.2 acima, o Credor, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da superação das mencionadas condições, fornecerá o termo de quitação ao Fiduciante para o cancelamento da garantia.
2. Das declarações e GARANTIAS.
   1. Declarações do Fiduciante. O Fiduciante declara e garante, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei, que:

(i) têm plena capacidade de assumir as obrigações a ele imputável estabelecidas neste Contrato, possuindo direitos, poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(ii) a celebração deste Contrato é realizada de boa-fé e o Fiduciante adotou todas as medidas necessárias para tal celebração, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

(iii) o presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(iv) está plenamente apto a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

(v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(vi) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à Escritura de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas de boa-fé por sua livre iniciativa, tendo o Fiduciante pleno conhecimento das disposições também contidas na Escritura de Emissão, com as quais concorda e anui em sua integralidade para todos os fins;

(vii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistido por advogados durante toda a referida negociação;

(viii) foi assessorado por consultorias legais e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(ix) nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração ou ao cumprimento deste Contrato;

(x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Imóveis;

(xi) inexistem quaisquer passivos fiscais, trabalhistas, cíveis e ambientais relacionados aos Imóveis;

(xii) possui, sob responsabilidade civil e criminal, patrimônio suficiente para garantir eventuais obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, civil, ambiental, de *compliance* e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por Lei;

(xiii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre os Imóveis, exceto pelo disposto neste Contrato, não havendo qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que o Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária dos Imóveis;

(xiv) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza, inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pelo Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

(xv) não há qualquer inadequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente, tampouco de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

(xvi) não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis, sendo certo que, caso venha a surgir qualquer reclamação ambiental, serão empregados os melhores esforços para que seja sanada pelo Fiduciante, de forma que os Imóveis não serão afetados;

(xvii) não existem contra os Imóveis de questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água, depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; localização em terras de ocupação indígena ou quilombola, ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que, caso venha a surgir qualquer das questões mencionadas nesta alínea, serão empregados os melhores esforços para que seja prontamente sanada pelo Fiduciante, de forma que os Imóveis não serão afetados;

(xviii) é responsável integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental nos Imóveis;

(xix) os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente as Obrigações Garantidas, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, o Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que os Imóveis não serão afetados;

(xx) não existe ato administrativo ou processo de desapropriação contra os Imóveis em trâmite, e desconhece a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, total ou parcial dos Imóveis;

(xxi) não existe processo de tombamento ou tombamento definitivo, total ou parcial dos Imóveis, e os Imóveis não estão localizados em área que a legislação e regulamentação aplicáveis conceituam como de entorno de outro bem tombado;

(xxii) é responsável pela existência, evicção, boa conservação e ausência de vícios de qualquer natureza nos Imóveis;

(xxiii) contratará, renovará anualmente e manterá em vigor o seguro contra a destruição total ou parcial dos Imóveis em decorrência de incêndio, inundação, catástrofes naturais, invasões, furto e/ou roubo, pelo Valor dos Imóveis, no mínimo, durante todo o prazo de vigência da presente Alienação Fiduciária, em seguradora de primeira linha, indicando o Credor como o única e exclusivo beneficiário, arcando o Fiduciante com o prêmio do seguro, e apresentará o respectivo comprovante de pagamento e de vigência da apólice de seguro ao Credor, anualmente e/ou sempre que for solicitado; e

(xxiv) a garantia constituída através da presente Alienação Fiduciária não constitui bens de capital essenciais à atividade empresarial do Fiduciante (de forma que prevalecerão os direitos de propriedade e as condições pactuadas nos termos deste Contrato em qualquer hipótese, inclusive para fins do parágrafo 3º, do Artigo 49, da Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005) e o Fiduciante renuncia ao direito de discutir esse fato e alegar a essencialidade aqui referida.

* 1. Declarações da Devedora. Sem prejuízo do disposto na Escritura e na Cláusula 4.1 acima, a Devedora declara e garante ao Fiduciário que, nesta data:

1. é sociedade devidamente organizada, constituída e validamente existente segundo as leis do Brasil, com plenos poderes, capacidade e autoridade para celebrar este Contrato;
2. está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários e obtidas todas as autorizações societárias necessárias para tanto; e
3. seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes societários e/ou delegados para vincular a Companhia, conforme aplicável, quanto às obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.
   1. As declarações prestadas pelo Fiduciante e pela Devedora no presente Contrato são verdadeiras, corretas válidas e suficientes. O Fiduciante e a Devedora obrigam-se a mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, sob pena das consequências previstas a seguir em favor do Credor, desde que sejam apurados prejuízos decorrentes comprovados para o Credor e/ou para os Imóveis, após prévia notificação, por escrito, com prazo de cura de 15 (quinze) dias corridos concedido para o Fiduciante. Assim, o Fiduciante e a Devedora obrigam-se a (i) comunicar em até 2 (dois) dias ao Credor, caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusulas 7.1 e 7.2, respectivamente, acima tornaram-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas; e (ii) indenizar, em dinheiro, imediatamente após o recebimento de notificação neste sentido, o Credor, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados em decorrência da inveracidade, incorreção, insuficiência ou invalidade de quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula.
   2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, o Fiduciante obriga-se a, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:

(i) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Credor, a seu exclusivo custo e despesas, em até 2 (dois) dias a contar da solicitação, todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para: (a) proteger os Imóveis; (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato; e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Credor, na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções por escrito emanadas do Credor para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída;

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, exceto aqueles decorrentes do presente Contrato;

(iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias: (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização do Credor;

(vi) defender, de forma tempestiva e eficaz, qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo o Credor informado por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante;

(vii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade deste Contrato; e (b) para a continuidade das suas operações;

(viii) autorizar o Credor, ou qualquer terceiro por ele indicado, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionados, mediante data e hora a serem previamente acordadas entre as Partes;

(ix) pagar ou fazer com que sejam pagos qualquer multa, penalidade, juros ou custos recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis;

(x) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros (“Tributos”), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato; e

(xi) manter íntegra a Propriedade Fiduciária, conservando os Imóveis, inclusive as benfeitorias que neles venham a existir, em perfeitas condições de uso e funcionamento, defendendo-os, as suas exclusivas expensas, contra quaisquer reivindicações, da turbação ou de iminente turbação de terceiros, praticando todos os atos necessários para preservar a posse e a propriedade dos Imóveis.

1. Disposições gerais.
   1. Este Contrato constitui parte integrante e complementar da Escritura de Emissão, cujos termos e condições as Partes declaram conhecer e aceitar.
   2. Caso quaisquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste Contrato, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuído por esta Propriedade Fiduciária ou pela lei aplicável, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, remissão e nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste Contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos contratados.
   3. As Partes têm certo, justo e acordado que a garantia das Obrigações Garantidas ora constituída é plena e juridicamente válida, vinculante e obrigatória, e eficaz perante as Partes a partir desta data, bem como o será *erga omnes* mediante o registro deste Contrato nas matrículas dos Imóveis.
      1. As Partes desde já autorizam o registro deste Contrato e da Propriedade Fiduciária nas matrículas dos Imóveis, obrigando-se, por si ou seus sucessores, a tomar todas as providências necessárias para que se efetive dito registro perante os Cartórios de Registros de Imóveis competentes, especialmente, mas não se limitando, a fornecer documentos adicionais e firmar aditivos ou instrumentos de retificação e ratificação do presente Contrato.
   4. O Fiduciante, conforme aqui representado, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Artigos 683 a 685 do Código Civil Brasileiro, nomeia e constitui o Credor, como seu bastante procurador, de modo a: (a) praticar todos os atos de qualquer natureza exigidos ou necessários para formalizar, averbar ou registrar este Contrato, ou quaisquer aditivos deste Contrato, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes; (b) praticar qualquer outro ato que seja necessário, nos termos da legislação aplicável atualmente em vigor, com a finalidade de formalizar os direitos de garantia sobre os Imóveis e preservar e manter as garantias previstas neste Contrato; e (c) praticar quaisquer atos ou assinar quaisquer documentos exigidos, necessários ou convenientes para o efetivo e fiel cumprimento deste Contrato.
   5. As Partes requerem aos Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles decorrentes deste Contrato, seja aplicado o princípio da cindibilidade, para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após o registro inviável, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa.
   6. O presente Contrato contém os acordos e entendimentos integrais relativos ao negócio ora contemplado e prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as Partes em relação ao mesmo objeto.
   7. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato desde que não afeta a validade do presente Contrato, não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as Partes obrigam-se a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
   8. Correrão por conta do Fiduciante todos os tributos, contribuições e encargos de qualquer natureza, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre (i) os Imóveis, incluindo mas não se limitando a eventuais passivos ambientais e trabalhistas, seguros, gastos com segurança, manutenção, benfeitorias e consertos, além de encargos condominiais; (ii) e/ou a Propriedade Fiduciária, os valores e pagamentos dela decorrentes, movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato.
2. Comunicações.
   1. Quaisquer notificações, cartas e comunicações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, em português, ser entregues em mãos (caso em que será considerada entregue na ocasião em que forem entregues) ou enviada por correspondência registrada com aviso de recebimento (caso em que será considerada entregue na data certificada pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos) ou por e-mail (com aviso de recebimento, caso em que será considerada recebida na data do aviso de recebimento) para os seguintes endereços:

Se para o Fiduciante: [=]

Se para o Credor: [=]

Se para a Devedora:

**TITAN VENTURE CAPITAL S.A.**

Rua Lauro Muller, nº 116, 41º andar, sala 4103 (parte), Botafogo

Rio de Janeiro, RJ , CEP 22.290-160

Atenção: [**●**]

E-mail: [**●**]

* 1. Qualquer Parte poderá alterar os dados e endereços acima mediante notificação por escrito à outra Parte de acordo com esta Cláusula 9, sendo que, com relação a esta disposição, a notificação será considerada recebida apenas mediante reconhecimento de tal recebimento por ambas as Partes.

1. foro de eleição.
   1. O presente Contrato, bem como os direitos e obrigações nele previstos, serão regidos e interpretados pelas leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios relacionados a este Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

[Local], [=] de [=] de [=].

**[assinaturas]**